



21 novembre 2017

Une politique de réhabilitation profitable aux collectivités, tant sur le plan de l'emploi local que de leurs finances

Novaxia crée une foncière dédiée à la lutte contre l'obsolescence immobilière

Il n'y a pas que les appareils électro ménagers qui peuvent être recyclés. Le territoire français fourmille de vieux bâtiments peu ou mal utilisés... mais qui pourraient pourtant avoir une seconde vie et devenir rentables s'ils étaient remis en état et adaptés à un nouvel usage.

C'est le défi que lance Novaxia avec la création de sa « Foncière de la Transformation Urbaine », réservée aux investisseurs institutionnels. Ce véhicule financier innovant propose de faire de la prévention en rénovant des bâtiments utilisés mais souffrant d'obsolescence, en raison, notamment, de l'évolution technologique et des nouveaux modes de travail.

Intervenir avant que le bâtiment ne soit complètement obsolète ; Voilà la mission de cette foncière d'un nouveau genre. De fait, il existe de nombreux bâtiments, notamment industriels, qui ne sont utilisés qu'en partie parce que l'activité n'est plus assez importante, ou d'autres qui ne vont plus convenir à court terme à leur locataire parcequ'ils n'offrent pas le confort exigé aujourd'hui, notamment en matière de nouvelles technologies. Ces bâtiments sont amenés à être désertés, sans espoir de retrouver un occupant en l'état. L'obsolescence est un problème pour le propriétaire qui va se retrouver avec un actif ne lui rapportant plus rien, mais aussi pour la commune qui ne va plus engranger de recettes liées à l'activité économique de l'entreprise locataire, et qui va aussi voir le nombre d'emplois locaux se réduire.

La solution de la réhabilitation « ISR » (investissement socialement responsable)...

La meilleure solution est donc de permettre à ces bâtiments d'avoir une seconde vie. Dans cette mission, Novaxia est bien placé pour répondre à la demande puisque l'entreprise est reconnue depuis de longues années comme un expert de la transformation d'actifs, comprenant même l'aspect dépollution des sols. Une démarche écologiquement et socialement responsable est systématiquement engagée dans le cadre de ces rénovations. La philosophie elle-même est responsable : il s'agit aujourd'hui d'éviter l'étalement urbain en construisant la ville sur elle-même.



« Auparavant, les immeubles étaient obsolètes au bout de 30 à 50 ans d'existence, constate Joachim Azan, Président de Novaxia. Aujourd'hui, avec l'explosion des nouvelles technologies, tout va plus vite et l'obsolescence revient plus souvent. Ainsi, il faut désormais compter entre 10 et 12 ans. Cette accélération oblige à penser les changements à venir, les mutations économiques et d'usages. »



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

... avec un engagement long terme

L'idée est simple : la foncière achète les terrains et bâtiments, les rénove, les remet en location et les gère pendant de longues années, avec, à la clé, des taux de rendements à la hausse. Les investisseurs institutionnels y trouveront leur compte. Et de leur côté, les collectivités locales vont pouvoir s'appuyer sur un opérateur qui ne vient pas spéculer à court terme en revendant les actifs 3 ans plus tard... Non, Novaxia s'affiche comme un véritable partenaire des élus locaux en s'engageant à conserver les biens réhabilités pendant au moins 10 à 15 ans. Unique interlocuteur, la société s'occupe de tout : elle intervient en amont du projet (achat en exploitation), fait la demande du permis de construire, se charge de la transformation (sélectionne un promoteur) et gère l'actif après y avoir installé un locataire.

Destinée, dans un premier temps, aux investisseurs institutionnels, la foncière vise un milliard d'euros d'actifs et représentera la moitié des encours gérés par Novaxia en 2020. Exemple de l'un des projets : Novaxia avait acquis, à Bagnolet (93) auprès d'industriels (De Richebourg et Emerson), un entrepôt et des locaux d'activités obsolètes. Ces locaux étant maintenant libérés, Novaxia va y construire et gérer pour le compte de la foncière 30.000 m² de bureaux innovants. Ce projet représente une valeur de marché de plus de 200 millions d'euros et a vocation à être conservé pendant 10 à 15 ans.

A propos de Novaxia

Novaxia est leader du capital développement immobilier. Son métier : valoriser l'épargne des investisseurs en donnant une seconde vie à l'immobilier. Dotée d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, bailleurs. Son objectif : faire bénéficier toutes les parties prenantes de la création de valeur issue du recyclage d'actifs urbains obsolètes (immeubles, entrepôts, friches) et de la création de lieux de vie. Chaque projet est logé dans une gamme de fonds visés par l'AMF à destination d'investisseurs privés ou institutionnels. Depuis sa création, Novaxia s'est illustré par la réalisation de projets inédits : du 1er fonds certifié ESUS à la réinvention d'une barge en hôtel sur la Seine, de la transformation d'une friche industrielle de la SNCF à Alfortville en quartier de ville de 25 000 m² à la transformation d'anciens bureaux industriels classés monuments historiques en hôtel 4* au coeur du quartier latin, etc. L'innovation et le savoir-faire de Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été démontrés, notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » en 2016 et « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017. Novaxia a réhabilité et construit 300 000 m², piloté plus de 1,3 Md d'euros d'opérations immobilières et levé plus de 210 M€ auprès de 9 200 investisseurs. En savoir plus : www.novaxia.fr

Site Internet : <http://www.novaxia.fr/>



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>